

SCP MARION-LEROUX
COURCOUX
17, allée Marie Le Vaillant
BP 4223
22042 SAINT BRIEUC Cedex 2
Tél. 02.96.33.60.24 – Fax. 02.96.33.74.66

AUDIENCE DU MARDI 4 MARS 2025 A 14 HEURES

LICITATION

CAHIER DES CHARGES ET CONDITIONS DE VENTE

Clauses et conditions auxquelles sont adjugés à l'audience du Juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de SAINT BRIEUC, siégeant à l'annexe du Palais de justice de ladite ville, 2 boulevard de Sévigné, au plus offrant des enchérisseurs, les biens et/ou les droits immobiliers dont la désignation suit :

VENTE EN TROIS LOTS

- **LOT numéro 1 :**

Lieudit « LA POTELAIS » EN LA COMMUNE DE PLESSALA (22 330)

- **Une longère à rénover en pierres et sous ardoises**, abritant autrefois des bâtiments d'exploitation à savoir deux étables que prolongent un auvent, une crèche ainsi qu'une partie atelier. Un grenier au-dessus.

Cadastrée section YA numéro 167

- **Une parcelle de terres attenante à la longère**

Cadastrée section YA numéro 136

Le lot N°1 pour une contenance totale de 6a 51ca

- **LOT numéro 2 :**

Lieudit « CREMAUDU » en la commune de PLESSALA (22 330)

Une parcelle de terre,

Cadastrée section YM n°188 pour une contenance de 40a.

- **LOT numéro 3 :**

Une maison d'habitation en parpaings et béton banché sous ardoises, située **3 Rue des Ronces en la commune de PLESSALA (22 330)**, comprenant :

- Au sous-sol : un garage sur cave avec chaufferie et débarras
- Au rez-de-chaussée : une entrée avec couloir, un séjour salon, une cuisine, des WC, une salle de bain, deux chambres,
- A l'étage : une autre salle de bain, des WC, deux autres chambres.

La maison est cadastrée section YC n°159 pour une contenance de 6a 2ca

AUX REQUETES, POURSUITES ET DILIGENCES DE :

AVOVENTES

Ayant pour avocat constitué Maître Chrystelle MARION de la SCP MARION-LEROUX-COURCOUX, avocats associés au Barreau de Saint-Brieuc, dont le Cabinet est sis 17 allée Marie le Vaillant à Saint Brieuc.

EN PRESENCE DE :

AVOVENTES

EN EXECUTION DE :

En vertu de la copie en forme exécutoire d'un jugement rendu par le tribunal judiciaire de Saint Brieuc Chambre 1, le 9 juillet 2021.

Il est précisé que ce jugement a été signifié à AVOVENTES, suivant acte en date du 10 aout 2021, par la SCP LEHARTEL – UEVA – LOTE, huissiers de justice à PAPEETE-TAHITI.

Le certificat de non-appel apposé sur la décision et délivré le 26/10/2021 confirme que la décision est définitive.

Le dispositif de ce jugement, ci-après littéralement rappelé :

Le Tribunal,

Statuant publiquement, par décision réputée contradictoire et en premier ressort,

ORDONNE l'ouverture des opérations de comptes, liquidation et partage des successions de AVOVENTES

DÉSIGNE Me Didier Pincemin, notaire à Plémet, pour procéder aux opérations de partage ;

DIT qu'en cas d'empêchement du notaire commis, il sera pourvu à son remplacement, sur simple requête, par ordonnance du juge commissaire désigné par le président du tribunal pour surveiller les opérations en question.

RAPPELLE qu'en application des articles 1365, 1370, 1371, et 1373 du code de procédure civile le juge commis, notamment :

- veille au bon déroulement des opérations de partage et au respect du délai de un an prévu par l'article 1368 du code de procédure civile,
- peut ordonner toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations de partage,
- peut convoquer les parties ou leurs représentants pour tenter une conciliation entre elles,
- peut, en raison de la complexité des opérations, accorder une prorogation du délai de réalisation des opérations de partage (ne pouvant excéder un an); sur demande du notaire ou sur requête d'un copartageant,
- peut, même d'office, adresser des injonctions aux parties ou au notaire commis, prononcer des astreintes, et procéder au remplacement du notaire commis par le tribunal,

RAPPELLE qu'en application de l'article 1365 du code de procédure civile :

- le notaire doit convoquer les parties et peut demander la production de tous documents utiles à l'accomplissement de sa mission,
- le notaire doit rendre compte au juge commis des difficultés rencontrées et peut solliciter de ce dernier toute mesure de nature à faciliter le déroulement des opérations de partage.

[Signature]

-le notaire peut, si la valeur ou la consistance des biens le justifie, s'adjoindre un expert, choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, désigné par le juge commis.

RAPPELLE qu'en application de l'article 1366 du code de procédure civile, le notaire peut demander au juge commis de convoquer les parties ou leurs représentants, en sa présence, pour tenter une conciliation entre elles.

RAPPELLE qu'en application des dispositions de l'article 1368 du code de procédure civile, le notaire dispose d'un délai maximum de rigueur d'un an suivant sa désignation, (sauf suspension ou prorogation du délai par application des articles 1369 et 1370 du code de procédure civile), pour dresser un état liquidatif qui établit les comptes entre copartageants, la masse partageable, les droits des parties, et la composition des lots à répartir.

RAPPELLE qu'en application de l'article 1373 du code de procédure civile, en cas de désaccord des copartageants sur le projet d'état liquidatif dressé par le notaire, ce dernier doit transmettre sans délai au juge commis un procès-verbal reprenant le projet en question ainsi que les dires respectifs des parties.

RAPPELLE que les copartageants peuvent, à tout moment, abandonner les voies judiciaires et poursuivre le partage à l'amiable.

AUTORISE

VOVENTES

ORDONNE préalablement à l'établissement de l'acte de partage, la vente par adjudication devant le tribunal judiciaire de Saint-Brieuc après publicité dans deux journaux locaux outre un journal d'annonces légales et éventuellement sur internet, et ce dans les conditions des articles R.322-31 et R.322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, tous les frais de publicité et d'adjudication étant à la charge de l'acquéreur, en sus du principal. ces frais devant être annoncés avant le commencement des enchères, des biens immobiliers suivants :

*Une longère à rénover en pierres et couverte en ardoises sise lieudit La potelais en Plessala cadastrée YA 167, YA 136 et YA 140 pour une contenance totale de 7 ares 83 centiares ;

FIXE la mise à prix à la somme de 15.000 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères ;

*Une parcelle de terre située au lieudit la Crémaudu en Plessala cadastrée section YA 188 pour une contenance de 40 ares ;

FIXE la mise à prix à la somme de 1.700 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères ;

*Une maison en parpaings et béton banché sous ardoises comprenant rez-de-chaussée garage sur cave, chaufferie et débarras, entrée, séjour salon, cuisine, Wc, salle de bains, à l'étage une deuxième salle de bains, un wc et deux chambres, sise en Plessala, 03 rue des ronces, cadastrée YC 159 pour une contenance de 6 ares 2 centiares ;

FIXE la mise à prix à la somme de 80.000 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères ; ;

RAPPELLE que ces ventes auront lieu dans les conditions prévues aux articles 1271 et suivants du code de procédure civile ;

DIT que les ventes auront lieu selon cahier des charges, préalablement déposé au greffe, à la diligence de maître Gavard, avocat au barreau de Saint-Brieuc, dans les conditions fixées par l'article 1275 du code de procédure civile et autorise, en tant que de besoin, une clause de substitution au profit des colicitants ;

ENJOINT de laisser libre accès à l'intérieur et l'extérieur des immeubles à Me Didier Pincemin, notaire et les professionnels qu'il mandatera pour effectuer les diagnostics techniques, les mesurages et toute autre démarche technique préalable, faire visiter les lieux par d'éventuels candidats acquéreurs ;

DIT n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;

DIT que les dépens seront employés en frais privilégiés de partage ;

RAPPELLE que l'exécution provisoire est de droit.

Et en vertu d'un jugement en rectification d'erreur matérielle, en date du 17 juin 2004, portant le dispositif suivant :

*« Statuant par décision réputée contradictoire et en premier ressort,
CONSTATE que la décision du 9 juillet 2021 est entachée d'une erreur matérielle en ce qu'elle a indiqué les parcelles cadastrées;*

MODIFIE la page 7 de ladite décision en ce sens que :

“ Ordonne préalablement à l'établissement de l'acte de partage la vente par adjudication devant le tribunal judiciaire de Saint-Brieuc après publicité dans deux journaux locaux, outre un journal d'annonces légales et éventuellement sur internet et ce dans les conditions des articles R322-31 et R 322-37 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, tous les frais de publicité et d'adjudication étant à la charge de l'acquéreur en sus du principal ces frais devront être annoncés avant le commencement des enchères, des biens immobiliers suivants:

- une longère à rénover en pierres et couvertes en ardoises sise lieudit “La Potelais” en PLESSALA cadastrée section YA N°167 et YA N° 136 pour une contenance totale de 6a 51 ca;

- fixer la mise à prix à la somme de 15 000 euros avec la faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères,

** une parcelle de terre située “Crémaudu” en PLESSALA, cadastrée section YM 188 pour une contenance de 40a;*

fixe la mise à prix à la somme de 1700 euros avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères les autres dispositions restant inchangées”;

ORDONNE que mention de la présente décision sera portée en marge de la décision rectifiée et

DIT que copie de celle-ci ne pourra être délivrée sans copie de la présente;

LAISSE les dépens à la charge du Trésor public. »

IL SERA PROCEDE :

LE MARDI 4 MARS 2025 A 14 HEURES

A la barre du Tribunal Judiciaire de SAINT BRIEUC, siégeant à l'annexe 2 du Palais de justice de ladite ville, 2 boulevard de Sévigné (22000), à l'audience d'adjudication,

A la vente aux enchères publiques, en trois lots, des immeubles ci-dessous désignés :

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

LOT NUMERO 1 :

**EN LA COMMUNE DE PLESSALA
AU LIEUDIT « La Potelais »**

Lieudit « LA POTE LAIS » EN PLESSALA

- **Une longère à rénover en pierres et sous ardoises**, abritant autrefois des bâtiments d'exploitation à savoir deux étables que prolongent un auvent, une crèche ainsi qu'une partie atelier. Un grenier au-dessus.

Cadastrée section YA numéro 167

- **Une parcelle de terres attenante à la longère**

Cadastrée section YA numéro 136

Le lot N°1 pour une contenance totale de 6a 5lca

ORIGINE DE PROPRIETE

Les conjoints **AVOVENTES** sont co-indivisaires des biens sus énoncés, suite aux successions suivantes :

AVOVENTES

Il a laissé pour lui succéder :

AVOVENTES

AVOVENTES

AVOVENTES

S'agissant du lot numéro 1, la parcelle cadastrée YA numéro 167 et YA numéro 136, **AVOVENTES** étaient co-indivisaires, suite au décès de leur frère **AVOVENTES** suivant acte de partage en date du 3 juin 2016, publié le 14/06/2016 sous les références 2204P31 2016P1161, joint au présent cahier.

LOT NUMERO 2 :

Une parcelle de terre située au **lieudit « Crémaudu » en PLESSALA**, cadastrée section YM numéro 188 pour une contenance de 40a.

Cette parcelle est actuellement en herbe.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les consorts AVOVENTES sont co-indivisaires des biens sus énoncés, suite aux successions suivantes :

AVOVENTES

Il a laissé pour lui succéder :

AVOVENTES

AVOVENTES

La parcelle cadastrée section YM numéro 188 appartenait à AVOVENTES
suivant acte de partage en date du 19 août 1988, pris en l'étude de Maître Georges RIO, notaire
à PLESSALA.

LOT NUMERO 3 :

EN LA COMMUNE DE PLESSALA

Une maison d'habitation située **3 Rue des Ronces à PLESSALA**,

La maison est cadastrée section YC numéro 159 pour une contenance de 6a 2ca,

Et comprend :

- au sous-sol : un garage sur cave avec chaufferie et débarras,
- au rez-de-chaussée : une entrée avec couloir, un séjour salon, une cuisine, des WC,
une salle de bain, deux chambres,
- à l'étage : une autre salle de bain, des WC, deux autres chambres.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les consorts AVOVENTES sont co-indivisaires des biens sus énoncés, suite aux successions
suivantes :

AVOVENTES

Il a laissé pour lui succéder :

AVOVENTES

AVOVENTES

Suivant acte notarié de Me PIGEON, notaire à MONCONTOUR, en date du 7/05/1998 publié le 25/05/1998 volume 1998 P n°1292, AVOVENTES

d'autre part, ont acquis pour moitié des consorts AVOVENTES, la maison d'habitation située en la commune de PLESSALA, 3 Rue des Ronces, cadastrée section YC numéro 159, pour une contenance de 6a 2ca.

Et tels au surplus que lesdits biens qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier, tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attachée, et toute augmentation à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

Une copie du procès-verbal de description dressé par Maître Charles-Emmanuel MOREAU, Commissaire de justice associé de la SCP MOREAU PASQUET LE DREFF, en date du 6 juillet 2023, est annexé au présent cahier des charges.

**Une visite du bien est organisée
Le Lundi 10 février 2025 de 14 heures 30 à 16 heures 30**

CLAUSES SPECIALES

A - MISE A PRIX :

LOT NUMERO 1 :

Lieudit « LA POTE LAIS » EN PLESSALA

- **Une longère à rénover en pierres et sous ardoises**, abritant autrefois des bâtiments d'exploitation à savoir deux étables que prolongent un auvent, une crèche ainsi qu'une partie atelier. Un grenier au-dessus.

Cadastrée section YA numéro 167

- **Une parcelle de terres attenante à la longère**

Cadastrée section YA numéro 136

Le lot N°1 pour une contenance totale de 6a 5lca

SUR LA MISE A PRIX DE : 15 000 EUROS – QUINZE MILLE EUROS

Avec faculté de baisse du quart en cas de carence d'enchères, conformément aux dispositions du jugement du 9 juillet 2021, rectifié suivant jugement du tribunal judiciaire de SAINT-BRIEUC en date du 17/06/2024

Montant minimum de l'enchère : 500 €

Les enchères sont portées exclusivement par le ministère d'Avocat inscrit au barreau de Saint-Brieuc.

Le jugement prévoit en cas de carence d'enchères que le montant de la mise à prix sera baissé du quart soit une nouvelle mise à prix de : 11 250 € - ONZE MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS.

LOT NUMERO 2 :

Une parcelle de terre située au **lieudit « Crémaudu » en PLESSALA**, cadastrée section YM numéro 188 pour une contenance de 40a.

SUR LA MISE A PRIX DE : 1 700 EUROS – MILLE SEPT CENT EUROS

Montant minimum de l'enchère : 500 €

Les enchères sont portées exclusivement par le ministère d'Avocat inscrit au barreau de Saint-Brieuc.

Le jugement prévoit en cas de carence d'enchères que le montant de la mise à prix sera baissé du quart soit une nouvelle mise à prix de 1 275 € - MILLE DEUX CENT SOIXANTE QUINZE EUROS

LOT NUMERO 3 :

EN LA COMMUNE DE PLESSALA

Une maison d'habitation située **3 Rue des Ronces à PLESSALA**,

La maison est cadastrée section YC numéro 159 pour une contenance de 6a 2ca,

Et comprend :

- au sous-sol : un garage sur cave avec chaufferie et débarras,
- au rez-de-chaussée : une entrée avec couloir, un séjour salon, une cuisine, des WC, une salle de bain, deux chambres,
- à l'étage : une autre salle de bain, des WC, deux autres chambres.

SUR LA MISE A PRIX DE : 80 000 EUROS – QUATRE VINGT MILLE EUROS

Le jugement prévoit en cas de carence d'enchères que le montant de la mise à prix sera baissé du quart soit une nouvelle mise à prix de 60 000 € - SOIXANTE MILLE EUROS

B – RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES :

Le certificat d'urbanisme a été délivré par la Commune de PLESSALA le 18/11/2024 et est annexé au présent cahier.

Il en ressort que les parcelles cadastrées section YA numéro 167 et YA numéro 136 sont situées dans une zone agricole, il en va de même s'agissant de la parcelle cadastrée section YM 188.

Il existe un droit de préemption de la SBAFER , pour les parcelles situées dans la zone A .

S'agissant du lot numéro 3 correspondant à la vente de la parcelle cadastrée section YC numéro 159, ce terrain est situé dans la zone UC.

Les parcelles sont soumises au droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

C – DOSSIER DE DIAGNOSTICS

Les diagnostics ont été établis par la société AEI en date du 6/07/2023, dont copie est annexée au cahier des conditions de vente.

Les diagnostics suivants sont annexés au présent cahier :

Pour le lot numéro 1 (La Potelais)

- certificat de mesurage
- constat amiante
- constat de l'état parasitaire
- état des risques et pollutions

Pour le lot numéro 3 (3 Rue des Ronces)

- certificat de mesurage
- constat amiante
- constat de l'état parasitaire
- état des risques et pollutions
- état de l'installation intérieure d'électricité
- diagnostic de performance énergétique

D – OCCUPATION

La maison d'habitation est aujourd'hui, au jour du PV descriptif, inoccupée.

E – SERVITUDES

Le certificat d'urbanisme du 18 novembre 2024 fait état des servitudes suivantes :

- Élément identifié du paysage EIP
- T7 : servitude aéronautique pour la protection de la circulation aérienne

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément du paysage identifié par le plan local d'urbanisme intercommunal en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23 h) du code de l'urbanisme.

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées par la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'Aménagement Part Communale : 0 %
- Taxe d'Aménagement Part Départementale : 2 %
- Redevance d'Archéologie Préventive : 0,40 %

Les contributions ci-dessous pourront être prescrites

- Par un permis, tacite ou explicite, de construire ou d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.
- Par un permis d'aménager, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L332-12.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Une participation pour l'assainissement collectif (PAC) pourra être prescrite. Montant fixé à 700 euros par logement et construction, par délibération du 11 février 2020.

Observations et prescriptions particulières :

- Néant

Au jour de la rédaction du cahier des charges et conditions de vente, l'avocat rédacteur n'a pas connaissance d'autre servitude autre que celles résultant des dispositions du code civil, et celles mentionnées ci-dessus.

Toutes les indications qui précèdent ont été réunies par l'avocat rédacteur, à l'aide de renseignements, qu'il a pu se procurer, de notes ou documents desquels ils ont été puisés.

En conséquence, il ne pourra être cherché à l'occasion d'erreurs, d'inexactitudes ou omissions, qui pourraient s'y trouver malgré tout le soin apporté.

Il appartiendra à l'adjudicataire comme subrogé aux droits du vendeur de se procurer lui-même tous titres établissant la propriété du lot immobilier mis en vente ainsi que de vérifier tous autres documents.

F – CONTESTATION RELATIVES AU PRESENT CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE ET A LA VENTE SUR LICITATION

Dans les 8 jours suivant le dépôt du présent cahier des conditions de vente au greffe du Tribunal Judiciaire, sommation sera faite, par un simple acte au colicitant, en l'étude de son avocat, ou, à défaut d'avocat constitué, par acte de commissaire de justice signifié à la personne des colicitants.

Ledit acte contiendra sommation de prendre connaissance du présent cahier des conditions de vente et d'assister à l'audience d'adjudication, près le Tribunal Judiciaire de Saint-Brieuc le Mardi 4 mars 2025 à 14h00.

Les contestations relatives au présent cahier des conditions de vente seront portées au plus tard pour le jour de l'audience ci-avant mentionné par le ministère d'un avocat inscrit au barreau de SAINT BRIEUC, régulièrement constitué.

Les contestations seront formées par simples acte d'avocat.

Le jugement qui interviendrait sur lesdites contestations ne pourra être attaqué que par la voie de l'appel, dans les formes et délais prescrits par l'article R322-19 du code des procédures civiles d'exécution.

Tout autre jugement sur les difficultés relatives aux formalités postérieures à la sommation de prendre communication du cahier des conditions de la vente ne pourra être attaqué ni par opposition, ni par appel.

CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

Chapitre Ier – Dispositions générales

ARTICLE IER – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des charges et conditions de la vente s'applique à une vente sur adjudication ordonnée par le tribunal dans le cadre général des dispositions des articles 1271 à 1281 du Code de procédure civile et de celles du Code des procédures civiles d'exécution.

ARTICLE 2 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre les parties pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième,

ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du Code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 3 – BAUX ET LOCATIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle des baux, locations et occupations relatées par ailleurs.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient pu payer d'avance et qui auront été déclarés.

A défaut de cette déclaration, l'acquéreur tiendra compte aux locataires des loyers qu'ils justifieront avoir régulièrement payés d'avance ou dépôts de garantie de toute nature et il en retiendra le montant sur le prix principal de sa vente.

Il fera également son affaire personnelle de tout droit locatif ou occupation qui se révélerait et qui n'aurait pas été porté à la connaissance du poursuivant.

L'acquéreur sera subrogé tant activement que passivement dans les droits, obligations et actions des vendeurs tels qu'ils résultent de la loi, qu'il y ait eu ou non déclaration à ce sujet dans le présent cahier des charges et conditions de vente, sans aucune garantie ni recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur.

ARTICLE 4 – PREEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption, de substitution et assimilés conformément à la loi s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 5 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des charges et conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit aux vendeurs à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 6 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre le poursuivant, l'avocat rédacteur ou les vendeurs.

Chapitre II – Enchères

ARTICLE 7 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir, auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 8 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3000 euros.

La caution ou le chèque lui est restituée, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayants droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 9 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de grande instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant, d'un créancier inscrit ou des parties, aux conditions de la première vente.

Si le prix de la nouvelle vente est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L.322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la 1ère audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de 2 mois suivant la 1ère vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de 5 points à l'expiration d'un délai de 4 mois à compter de la date de la 1ère vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux vendeurs.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

Chapitre III – Vente

ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 12 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant.

ARTICLE 13 – VERSEMENT DU PRIX DE VENTE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du Code monétaire et financier.

La somme séquestrée entre les mains du séquestre désigné produira intérêts au taux de 105% de celui servi par la Caisse des dépôts et Consignations au profit des parties, à compter de l'encaissement du prix jusqu'au paiement des sommes distribuées.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

ARTICLE 14 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du Code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant la vente, en sus du prix de vente et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de la vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du Tribunal qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuite, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 15 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 16 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente.

Chapitre IV – Dispositions postérieures à la vente

ARTICLE 17 – OBTENTION DU TITRE DE VENTE

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et de le faire signifier, dans le mois de sa délivrance et à ses frais, aux parties vendeuses, et aux autres parties éventuellement constituées, au cabinet de leur avocat, à domicile élu ou, à défaut, à domicile réel.

Faute par lui de satisfaire à cette condition, les vendeurs pourront se faire délivrer par le greffe du tribunal le titre de vente, aux frais de l'acquéreur, trois jours après une sommation d'avoir à justifier de l'exécution des clauses et conditions du cahier des conditions de vente.

ARTICLE 18 – PUBLICATION

Dans le mois de la délivrance du titre de vente, l'avocat de l'acquéreur sera tenu, en se conformant aux prescriptions de la loi, de publier le titre de vente au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, aux frais de l'acquéreur et à peine de réitération des enchères.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues au paragraphe précédent dans le délai imparti, les avocats des vendeurs ou des créanciers pourront, sauf à se régler entre eux, procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par la loi ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur, par acte du Palais ; lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification, à peine de réitération des enchères, celle-ci ne pouvant être arrêtée que par leur remboursement.

ARTICLE 19 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente n'entrera néanmoins en jouissance :

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, qu'à l'expiration du délai de surenchère et, en cas de surenchère, que le jour de la vente définitive.
- b) Si l'immeuble est loué en totalité, par la perception des loyers ou fermages, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra cette vente, et, en cas de surenchère, qu'à partir du premier jour du terme qui suivra la vente définitive.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a) ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b) du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

La présente clause s'applique à la surenchère faite par un créancier inscrit, dans les termes des articles 2480 du Code civil et 1281-14 du Code de procédure civile, sauf à lui, à se régler avec l'acquéreur dépossédé en ce qui touche les fruits par lui perçus.

ARTICLE 20 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 21 – TITRES DE PROPRIETE

Le titre de vente consiste dans l'expédition du présent cahier des charges et conditions de la vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement constatant la vente.

Pour les titres antérieurs, l'acquéreur est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

ARTICLE 22 – PURGE DES INSCRIPTIONS

La vente sur licitation n'emporte pas purge de plein droit des inscriptions hypothécaires grevant l'immeuble.

S'il y a lieu de purger les inscriptions hypothécaires parce que le prix de vente est insuffisant pour les régler toutes, le coût de la procédure de purge sera à la charge de l'acquéreur.

Sauf surenchère d'un créancier inscrit, les frais de radiation des inscriptions ainsi purgées sont avancés par l'acquéreur mais lui seront remboursés, dans le cadre de la distribution du prix, par priorité et au bénéfice du privilège accordé aux frais de justice par l'article 2375-1 du code civil.

ARTICLE 23 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Le juge délégué par le tribunal pour recevoir les enchères devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à la rédaction du présent cahier des charges et au déroulement des enchères.

Le tribunal de grande instance devant lequel la vente est poursuivie sera seul compétent pour connaître des contestations relatives à l'exécution de la vente et à ses suites, quels que soient la nature desdites contestations et le lieu du domicile des parties intéressées.

Chapitre V – Clauses spécifiques

ARTICLE 24 – IMMEUBLE EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra être notifié au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 25 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devrait notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1^{er} juillet 2004 ; cette notification doit être faite dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 26 – CLAUSE D'ATTRIBUTION

Quand la décision qui a ordonné la vente aux enchères aura expressément autorisé l'insertion de la présente clause dans le cahier des charges et conditions de la vente, le colicitant adjudicataire qui voudra en bénéficier en fera mention dans sa déclaration d'adjudication.

En ce cas, cette déclaration vaudra engagement de sa part de se voir attribuer l'immeuble, et de la part des autres colicitants de le lui attribuer, dans le partage définitif pour la somme indiquée au jugement d'adjudication et d'en faire remonter les effets au jour fixé pour l'entrée en jouissance.

En ce cas, le colicitant adjudicataire sera redevable du prix de l'immeuble dans le cadre du partage définitif, sous déduction de sa part dans la succession et sous réserve des droits des créanciers.

ARTICLE 27 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

En cas de vente de droits indivis, comme en cas de licitation de biens indivis avec l'accord de tous les indivisaires ou à défaut de contestation de la présente clause, chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication par déclaration au greffe du tribunal ayant constaté la vente.

Fait à SAINT BRIEUC le 11/12/2024

Chrystelle MARION
AVOCAT



PIECES ANNEXEES:

- Procès-verbal descriptif
- Certificat d'urbanisme
- Titre de propriété
- Jugement du 9/07/2021 et Certificat de non-appel
- Renseignements hypothécaires
- Jugement rectificatif du 17/06/2024 et signification
- Diagnostics
- Plan cadastral
- Matrice cadastrale